Należytość pocztowa opłacona ryczałtem.

UWAGA. W razie zmiany właściciela realności oddać obecnemu właścicielowi lub administratorowi realności.

Nr. 3/120. Kraków, wrzesień 1931 r. Rocznik XIX.

CZASOPISMO WŁAŚCICIELI REALNOŚCI

ORGAN TOWARZYSTWA KATOL. WŁAŚCICIELI REALNOŚCI M. KRAKOWA I GMIN PRZYŁĄCZONYCH.

Numer pojedynczy **60 gr.**
Członkowie Tow. katol. właść. realn., w Krakowie, którzy zapłacą całoroczną wkładkę, otrzymują Czasopismo **bezpłatnie**, gdyż należytość za prenumeratę mieści się w opłacanej przez członków rocznej wkładce.

Redakcja i Administracja:
UL. KARMELICKA 15, I. P.
Telefon Nr. 113 40.
Konto P. K. O. Nr. 407.771.
Redaktor odpowiedzialny:
Dr MICHAŁ ŚWIGOST.

Ogłoszenia przyjmuje administracja, Kraków, ul. Karmelicka L. 15, I. p.
CENY OGŁOSZEŃ:
Cała strona 160 zł., 1/2 str. 80 zł., 1/4 str 40 zł., 1/8 str. 20 zł., 1/16 str. 10 zł. Nadesłane 50 gr. Drobne ogłoszenia za słowo 6 gr. (najmniej 10 słów).

Biuro Towarzystwa katol. właścicieli realności znajduje się przy ulicy **Karmelickiej L 15, I piętro, telefon 113-40.**
Członkom udzielają **bezpłatnie**:

a) **informacji i porady prawnej** codziennie od godziny **6—7 1/2** wieczór Dr. Michał Świgost.

b) **informacji i porady w sprawach podatkowych** w poniedziałki i czwartki od godz. **5—7** wieczór emeryt. Radca skarbowy Skrzydylka.

Cyfry i fakty.

Wzmagający się z dnia na dzień kryzys ekonomiczny zmusza coraz szersze warstwy do spojrzenia wgłąb całego tak poważnego zagadnienia, które wbrew temu, co twierdzą oficjalne sfery, staje się zagadnieniem nie na kilka miesięcy, ale na lata całe.

Wyrazem tego mądrego spojrzenia wgłąb jest broszura b. ministra Skarbu prof. Dr. Jerzego Michalskiego*), znanego ekonomisty, który ze znaną sobie trzeźwością i bystrością rozpatruje dzisiejsze położenie ekonomiczne Polski, naświetla je krytycznie, lecz objektywnie i podaje rady w końcowych swych wnioskach.

W epoce powojennej powodem dzisiejszego przesilenia gospodarczego stały się: 1) olbrzymi postęp techniczny, czyniący zbędną pracę coraz większej ilości ludzi, 2) coraz szersze i głębsze opanowywanie przez Państwo i samorządy różnych działów życia gospodarczego i socjalnego, co wysysa kapitały i życie to usztywnia oraz 3) ogromny wzrost wydatków państwowych i samorządowych, a przedewszystkiem świadczeń socjalnych. Gdy ludność wzrosła o 10% — produkcja surowców i środków żywności wzrosła o 25%, a światowa wymiana towarów o 24%. Produkcja przemysłowa wzrosła jeszcze bardziej!

Wszelkie sztuczne sposoby usunięcia nienormalnych stosunków (regulacje cen, premje eksportowe, subwencje, regulacje produkcji itd.) zawiodły! Rozwiązanie kryzysu mogłoby nastąpić tylko wtedy, gdyby cały świat dostosował się do obecnych niskich cen płodów rolnych i surowców.

Tyle co do zagadnienia światowego.

A jak w Polsce?

O ile Polskę mniej dotyka olbrzymi postęp techniczny, gdyż jesteśmy krajem w 70% rolniczym, o tyle gnębi ją wykazana w drugim punkcie zmora, tj. etatyzm, czyli przerost funkcyj państwowych, samorządowych i wszelkich urządzeń publiczno-prawnych. Uczyniły one z Polski państwo napoły socjalistyczne, teoretycznie kapitalistyczne, a praktycznie zwalczające kapitał prywatny i uniemożliwiające kapitalizację.

Gospodarstwo publiczne rozrasta się, nie dając spodziewanych rezultatów ani zysków (poza uwieszeniem się przy nich masy funkcjonarjuszy na etacie państwowym czy samorządowym), gospodarstwo prywatne kuczy się i zwija swoją działalność.

Ot parę cyfr:

Wydatki państwowe w Polsce wzrastały w 3-leciu 1924—1926 o 100 miljonów rocznie. W r. 1926 wystrzeliły z 1840 miljonów na 2500 miljonów, w roku 1927/28 wzrosły o 710 miljonów zł. Minister Skarbu stanął za to przed Trybunałem Stanu, ale to zła nie usunęło. Na samą administrację wzrosły w r. 1927/28 wydatki o kwotę 585 miljonów zł. — i ciągle rosną.

A świadczenia społeczne? W 4-leciu 1925—1928 wzrosły więcej niż o 100%.

*) *Jerzy Michalski:* Przesilenie gospodarcze światowe w Polsce. Warszawa 1931. Nakład księgarni F. Hoesicka.

Dochody zakładów ubezpieczeń społecznych wzrosły w 3-leciu 1925—1928 również o 100%. Ludzie prywatni idą ze swych gospodarstw z torbami, miasta bankrutują — ba! grożą w nich pracownicy strajkami z powodu niewypłacania pensyj, deficyt budżetowy Państwa rośnie — a rezerwy instytucyj ubezpieczeniowych w Polsce wzrastają (w r. 1930) do 700 miljonów.

Rentujących się warsztatów pracy prawie w Polsce niema, owoców swej pracy trudno obywatelowi skapitalizować. Dokonuje tego tylko szantażysta, oszust i lichwiarz. Ale na tych ludziach nie stoją narody i państwa. Gdy uczciwa, rzetelna praca traci sens, traci sens samo życie i istnienie państwa, którego głównym celem jest zapewnienie obrony życia i mienia swych obywateli.

A kwestja podatków? Państwo różnie odnosi się do różnych warstw obywateli, jednych traktuje z sympatją, innych z antypatją. Całe masy obywateli, które rządom zaborczym płaciły podatki, własnemu rządowi ich nie płacą — są uprzywiljowane. W kraju, w którym $^2/_3$ ludności żyje z rolnictwa, $^2/_3$ wszystkich podatków bezpośrednich płaci handel i przemysł!

Wadliwy system podatkowy, traktujący pewne klasy posiadające z wyraźną antypatją jest jednym z bardzo ważnych czynników obecnego przesilenia gospodarczego.

Te same krytyczne uwagi dotyczą długości dnia pracy (w Polsce najkrócej w tygodniu się pracuje, a za przekroczenie 46 godzin pracy karze się!), zamożności przeciętnej obywatela (Polska na ostatniem miejscu poza Hiszpanją).

To wszystko sprawia, że kurs naszych pożyczek i to wysoko oprocentowanych (7—8%) na giełdach świata stoi najniżej (60—70) i że wskutek tego nie mamy zaufania zagranicy, która więcej ufa awanturniczym Niemcom, małej Czechosłowacji a nawet Jugosławji, niż 30 miljonowej Polsce. Hojność naszą w zakresie dobrodziejstw społecznych i podatkowych zagranica ta czasem z uśmieszkiem podziwia, ale... nie chce jej naśladować.

Dalszą przyczyną kryzysu upatruje Dr. Michalski w bezplanowej polityce gospodarczej i gwałceniu prawa. „Polsce się zdaje, że ustawy mogą bezkarnie łamać prawo — powiedział jeden z mężów stanu Francji o ustawie o wykonaniu reformy rolnej.

A ileż takich ustaw obowiązuje w Polsce!

Bardzo ciekawe są poglądy prof. Michalskiego na sytuację własności nieruchomej miejskiej i sytuację mieszkaniową. Pokrywają się one z naszemi poglądami. Wykazawszy, że poza Łotwą i Austrją tylko Polska trwa przy ostrej formie ustawy o ochronie lokatorów (w Austrji i Łotwie złagodniała ona już bardzo) — stwierdza zgodnie z poglądami prof. Kemmerera, że ustawa ta wywołuje żerowanie lokatorów na właścicielach domów i sublokatorach, że wstrzymuje dopływ kapitału do budownictwa i zastój w tej dziedzinie pracy, powodujący bezrobocie 50% ogółu robotników przemysłowych.

Żadne sztuczne środki — twierdzi prof. Michalski — nie zażegnają przesilenia gospodarczego i nie stworzą ruchu budowlanego. Tylko zastosowanie starego, znanego i uznanego prawa ekonomicznego, tj. kształtowanie cen pod wpływem podaży i popytu może wzmóc ruch budowlany i regulować kwestję mieszkaniową — a nie zarządzenie administracyjne i różne „wynalazki", nie wytrzymujace próby dnia, czy miesiąca. Sztuczne obniżanie komornego musi zaostrzyć brak mieszkań! Tylko wolnokonkurencyjna cena mieszkań może wywołać dostateczną ich podaż w stosunku do zapotrzebowania. — Reglamentacja cen uniemożliwia kapitałowi prywatnemu udział w budownictwie mieszkaniowem, które na razie jest na etacie Banku Gospodarstwa Krajowego — ale czy na długo na nim będzie mogło pozostać, przy dzisiejszym kryzysie bankowym — to pytanie, na które odpowiedź jest jasna.

Możnaby jeszcze snuć długo wywody wprost bezcenne, a tak prawdziwe naszego ekonomisty. Brak nam na to miejsca. Nalepiej broszurę przeczytać w całości. Nie możemy jednak nie podać jego ostatecznych wniosków.

Polska przechodzi przesilenie gospodarcze w znacznej mierze tylko dzięki błędom popełnionym w konstrukcji wielu podstawowych zarządzeń i urządzeń gospodarczych i społecznych. Zawiniły tu wszystkie Sejmy i wszystkie Rządy. Usunięcie lub złagodzenie tego przesilenia zawisło więc od nas. Aby to zrobić, należy przedewszystkiem objektywnie ocenić obecny stan rzeczy — nie trwać w błędzie i nie łudzić obywateli nadzieją lepszego jutra, kiedy to „lepsze jutro" może przy wytężonej programowej pracy, zmniejszeniu etatyzmu i zarzuceniu wielkiego rozmachu przyjść znacznie, znacznie później...

Ale przyjść może...

Czy posunięcia dzisiejszego rządu, zastępujące programową pracę łataniną, prowadzą ku lepszemu, zostawiamy ocenie naszych czytelników.

Podatek dochodowy.

(Obrona płatnika w postępowaniu wymiarowem i odwoławczem).

1) Współdziałanie płatnika przy wymiarze podatku nie kończy się ze złożeniem przezeń w przepisanym terminie zeznania o dochodzie, lecz polega właściwie na dalszej jego interwencji w toku postępowania wymiarowego.

Władza wymiarowa bada bowiem złożone w terminie przez płatników zeznania tak pod względem formalnym, jak i materjalnym, oraz przeprowadza dochodzenia mające na celu wyświetlenie stanu faktycznego. W razie spostrzeżenia czy to braków formalnych, jak brak podpisu płatnika, wykazanie dochodów, lub obliczeń w nieodpowiednich rubrykach, brak wyjaśnienia co do źródeł dochodowych i odliczeń i t. p., czy to zachodzącej niezgodności z posiadanemi materjałami i wynikiem dochodzeń, władza wymiarowa wzywa płatnika bądź do uzupełnienia zeznania wskazując na braki, o które w danym wypadku chodzi, względnie podaje do wiadomości płatnika na piśmie swoje wątpliwości i wszelkie zarzuty przeciw dokładności i prawdziwości jego zeznania z równoczesnem wezwaniem, aby w terminie najmniej dwutygodniowym udzielił potrzebnych wyjaśnień i dokonał odpowiednich uzupełnień, oraz przedstawił dowody stwierdzające prawdziwość zeznanych danych, albo sprostował odpowiednio swoje zeznanie.

Nieuczynienie zadosyć pod tym względem władzy wymiarowej w wyznaczonym terminie jest równoznaczne z niezłożeniem zeznania.

Na płatniku bowiem ciąży obowiązek przekonania organów wymiarowych o słuszności danych, zamieszczonych w zeznaniu.

Odpowiedź względnie wyjaśnienie płatnika nie powinny być tylko ogólnikowe i gołosłowne, lecz szczegółowe, wyczerpujące i dokładne na wszystkie postawione pytania i podniesione wątpliwości, oraz poparte odpowiedniemi dowodami, a przedewszystkiem złożone pisemnie we wyznaczonym terminie.

Na poparcie swej odpowiedzi winien płatnik składać wszelkie pisemne dowody, powoływać na własny koszt świadków, lub znawców (i to na stwierdzenie ściśle określonych okoliczności), ewentualnie przedkładać do przejrzenia swoje zapiski gospodarcze.

Tylko taka bowiem kompletna z konkretnemi dowodami odpowiedź może ochronić płatnika przed zaocznością, t. j. wymiarem podatku z urzędu na podstawie danych posiadanych przez władzę wymiarową i uprawnia go do dalszego skutecznego współdziałania w postępowaniu odwoławczem, w którem może ze skutkiem prawnym podnosić zarzuty przeciw okolicznościom i danym faktycznym, przyjętym przez władzę za podstawę wymiaru.

Również i władza wymiarowa nie może po otrzymaniu takiej odpowiedzi przejść nad nią do porządku, lecz winna rozważyć złożone przez płatnika wyjaśnienia i jest zobowiązana zbadać zaofiarowane przezeń dowody i ewentualnie podać mu przed wymiarem podatku do wiadomości rezultaty swoich badań, a w szczególności, które z jego wyjaśnień i dowodów i z jakiego powodu nie usunęły wątpliwości władzy wymiarowej.

W razie przeciwnym zachodzi istotna wadliwość postępowania wymiarowego ze szkodą dla płatnika, czemu kilkakrotnie dał już wyraz w swojej judykaturze N. T. A.

Płatnik, czyniąc bowiem zadosyć wszystkim swoim obowiązkom ustawowym, nie może być pozostawiony w nieświadomości tego, jak władza wymiarowa oceniła jego zeznania, względnie wyjaśnienia, gdyż w ten sposób byłby pozbawiony w zupełności wszelkiej możliwości obrony, co nie jest intencją ustawy w stosunku do płatników, spełniających obowiązki nałożone na nich przez ustawodawcę.

Takie wadliwe postępowanie wymiarowe należy zaczepić w odpowiednio uzasadnionem odwołaniu, które niewątpliwie ma wszelkie widoki powodzenia.

2) Bardzo często się zdarza, że władze wymiarowe uskuteczniają wymiary podatku — wbrew wyraźnym postanowieniom ustawowym — pomijając zupełnie albo złożone przez płatnika w terminie zeznanie albo jego wyjaśnienia i dowody i ustalają dochody znacznie wyższe od faktycznych i zeznanych.

Przeciw takim niesłusznym i bezprawnym wymiarom podatku należy wnieść w 30-dniowym terminie — licząc od następnego dnia po doręczeniu nakazu płatniczego — należycie uzasadnione i ostemplowane odwołanie. (Jeżeli kwota sporna podatku nie przewyższa 50 zł, odwołanie jest wolne od opłaty stemplowej; przy kwocie spornej od 50 do 100 zł opłata stemplowa wynosi 50 gr., a przy kwocie spornej ponad 100 zł opłata stemplowa wynosi 2 zł n. b. z 10% dodatkiem nadzwyczajnym).

Celem należytego uzasadnienia odwołania, trzeba przedewszystkiem zasięgnąć w krótkiej drodze informacji we właściwym terytorjalnie dla danego płatnika (I. II. wzgl. III.) Urzędzie Skarbowym, jakie dane brutto, jakie potrącenia, jakie dane netto, wreszcie jakie odliczenia przyjęto za podstawę wymiaru tak z każdego źródła dochodu jak i łącznie.

Jeżeli dane uzyskane w powyższy sposób nie są wystarczające, można wnieść w ciągu tego 30-to dniowego terminu pisemną prośbę (zaopatrzoną stemplem na 3 zł, nadto dołączyć stempel za 1 zł na otrzymać się mające podstawy wymiaru) do odnośnego Urzędu Skarbowego o udzielenie motywów wymiaru, tj. odpisu uchwały władzy wymiarowej, dotyczącej określenia dochodu i obliczenia podatku oraz odpisów protokołów zawierających, zeznanie świadków i znawców.

Taka prośba przerywa bieg terminu wyznaczonego do wniesienia odwołania aż do dnia doręczenia zawiadomienia; czyli, że czas od dnia wniesienia prośby do dnia doręczenia żądanego odpisu nie wlicza się do terminu odwołania.

Odwołanie winno być (podobnie jak odpowiedź na podniesione przez władze wymiarowe wątpliwości) należycie uzasadnione konkretnemi zarzutami, a nie ogólnikowe i poparte odpowiedniemi dowodami, a nie gołosłowne.

Podniesione zarzuty należy dokładnie sformułować, rzeczowo je uzasadnić i postawić konkretny wniosek o zmianę oszacowanego dochodu z „A" zł na „B" zł i zniżenie podatku z kwoty „X" zł na „Z" zł, przyczem zwraca się uwagę na podpis odwołującego się.

W odwołaniu należy ewentualnie żądać osobistego przesłuchania przez Komisję Odwoławczą, celem dokładniejszego, ustnego wyjaśnienia podniesionych zarzutów.

Komisja Szacunkowa może załatwić odwołanie we własnym zakresie działania, gdy uzna słuszność odwołania w całej rozciągłości, lub gdy częściowe uwzględnienie odwołania powoduje obniżenie podatku w kwocie nie przekraczającej 200 zł, o czem się zawiadamia odwołującego pisemnie.

O ile odwołujący się nie zadowolni się tem częściowem załatwieniem Komisji Szacunkowej, winien do 8 dni, licząc od dnia, w którem go o tem orzeczeniu Komisji Szacunkowej zawiadomiono, wnieść pisemne oświadczenie z żądaniem rozpatrzenia i rozstrzygnięcia odwołania przez Komisję Odwoławczą.

W razie przeciwnym częściowe załatwienie jego odwołania przez Komisję Szacunkową stanie się prawomocne.

3) Samo odwołanie jako takie nie zwalnia płatnika od obowiązku zapłaty wymierzonego podatku we wyznaczonym terminie.

Podatek winien być zapłacony w resztującej kwocie (po strąceniu zapłaconej zaliczki, którą należało zapłacić do dnia 1 maja 1931 r.) w dniu 1-go listopada 1931 r. względnie w terminie ulgowym t. j. 15 listopada 1931 r., o ile nakaz płatniczy zostanie płatnikowi doręczony przed dniem 15 października 1931 r.

W razie doręczenia nakazu płatniczego po dniu 15 października 1931 r. podatek jest płatny w ciągu 30 dni po doręczeniu nakazu, względnie w terminie ulgowym t. j. o 14 dni później.

Ponieważ zazwyczaj odwołanie nie bywa załatwione w ustawowym 6 miesięcznym terminie lecz czeka nieraz na załatwienie kilka lat, a uskuteczniony wymiar podatku często rażąco odbiega od stanu faktycznego i płatnik nie jest w możności zapłacić wygórowanego podatku, gdyż tenże przechodzi jego zdolność płatniczą, wówczas może interesowany ubiegać się o wstrzymanie egzekucji wymierzonego podatku względnie o jej ograniczenie aż do czasu merytorycznego załatwienia odwołania przez wniesienie w tym celu przed zapadnięciem terminu płatności tego podatku do właściwego Urzędu Skarbowego osobnego należycie uzasadnionego (stempel za 3 zł) podania oraz osobistą interwencję w Urzędzie w tej sprawie, aby się nie narazić na bardzo częste niestety niesłuszne nieuwzględnienie prośby przez Urzędy Skarbowe dla „rzekomego" braku podstawy prawnej.

W. S.

Uwaga dla P. T. Członków.

We wszystkich wątpliwych wypadkach biuro Towarzystwa udziela P. T. Członkom porad i informacyj, gdzie można również załatwić wszelkie sprawy podatkowe tak wymiarowe jak i egzekucyjne w godzinach urzędowych (poniedziałki i czwartki od godziny 17 do 19). W miarę potrzeby godziny te będą rozszerzone i na inne dni tygodnia.

W sprawie odpowiedzi na wezwania wyjaśniające do wymiaru podatku dochodowego zechcą P. T. Członkowie zgłaszać się w swoim własnym interesie zaraz po otrzymaniu odnośnego wezwania i zanotowaniu daty doręczenia, aby w stosunkowo krótkim, bo 14 dniowym terminie, dać wyczerpującą i należycie uzasadnioną odpowiedź.

Nowe kompetencje
Urzędów i Izb Skarbowych w przedmiocie ulg podatkowych.

Od 1 września 1931 r. weszło w życie rozporządzenie Ministerstwa Skarbu z dnia 13 sierpnia 1931 r. o organizacji i zakresie działania Izb i Urzędów Skarbowych (Dz. U. R. P. Nr. 77 poz. 613), które w następujący sposób normuje ich kompetencje w przedmiocie ulg podatkowych:

A) Do Urzędu Skarbowego należy:

1) Zezwalanie na ratalną spłatę wszelkich zaległości w podatkach bezpośrednich (z wyjątkiem zaliczek miesięcznych i kwartalnych na podatek przemysłowy, oraz przedpłat na podatek dochodowy) na okres czasu nie przekraczający 12 miesięcy do kwoty 20.000 zł dla poszczególnych płatników w ciągu roku budżetowego, nie licząc dodatków samorządowych, kar za zwłokę i kosztów egzekucyjnych;

2) Odraczanie spłaty wymienionych pod 1) zaległości na przeciąg 2 miesięcy do kwoty 5.000 zł dla poszczególnych płatników w ciągu roku budżetowego;

3) Odraczanie płatności pojedynczych opłat stemplowych, nie przewyższających 50 zł, względnie podwyżek stemplowych nie przewyższających 200 zł na czas nie dłuższy niż 3 miesiące;

4) Obniżanie kar za zwłokę, co do zaległości rozkładanych na raty, względnie odraczanych.

B) Natomiast Izba Skarbowa załatwia sprawy:

1) Umorzeń zaległości z tytułu podatku przemysłowego do kwoty 5.000 zł dla poszczególnych

płatników w ciągu roku, nie wyłączając zaległości z tytułu kar pieniężnych na mocy ustawy o p. p. p.

2) Umorzeń niepobranych, względnie niedobranych kwot podatku dochodowego oraz grzywien pieniężnych z ustawy o p. p. d. płatnych w latach poprzedzających rok podatkowy do wysokości 2.000 zł dla poszczególnych płatników w ciągu roku;

3) Umorzeń zaległości z tytułu państwowego podatku od nieruchomości w gminach miejskich oraz od niektórych budynków w gminach wiejskich do kwoty 500 zł;

4) Umorzeń zaległości z tytułu zasadniczego podatku wojskowego za lata ubiegłe;

5) Zezwoleń na ratalną spłatę wszelkich zaległości podatkowych (z wyjątkiem zaliczek miesięcznych i kwartalnych na podatek przemysłowy) oraz przedpłat na podatek dochodowy do kwoty 20.000 zł bez ograniczenia czasu, do kwoty 50.000 zł na okres czasu nie przekraczający 24 miesięcy, do kwoty 100.000 zł na okres czasu nie przekraczający 12 miesięcy dla poszczególnych płatników w ciągu roku budżetowego, nie licząc dodatków samorządowych, kar za zwłokę i kosztów egzekucyjnych;

6) Odroczeń na przeciąg do 3 miesięcy spłaty wymienionych pod 5) zaległości podatkowych, o ile nie przekraczają one kwoty 100.000 zł;

7) Odroczeń oraz zezwoleń na ratalną spłatę bieżących zaliczek miesięcznych i kwartalnych na podatek przemysłowy, oraz przedpłat na podatek dochodowy do kwoty 100.000 zł na okres nie przekraczający 2 miesięcy;

8) Obniżenia kar za zwłokę co do zaległości rozkładanych na raty względnie odraczanych.

Ważne orzecznictwa.

I. Do ustawy z 11 IV. 1924 o ochronie lokatorów.

Wyjęcie z pod ochrony lokatorów w nowych budynkach stosunku między najemcą a podnajemcą.

Z ogólnego brzmienia art. 2 liczba 1 *a)* ustawy o ochronie lokatorów wynika, że wyjęcie nowego budynku z pod ochrony lokatorów obejmuje nietylko stosunek najmu pomiędzy właścicielem domu a lokatorem lecz także stosunek podnajmu pomiędzy lokatorem a podnajemcą. Gdyby stosunek ten ostatni miał podpadać pod przepisy ochronne, byłoby to w ustawie wyraźnie naznaczone, jak to się stało co do przepisu o podatku od lokali. (Orz 5 VIII. 1930, III. l. Rw. 256/30, O S. P. IX 159) art. 2 l. 1 *a*).

Uznanie lokalu jako przemysłowy.

Z ustaleń poczynionych w poprzednim sporze czynszowym, a przyjętych zgodnie ze stanowiskiem pozwanej i w sporze obecnym wynika, że pozwana zajmuje w realności powoda pięć pokoi i kuchnię z tytułu najmu, przyczem część przedmiotu najmu (3 pokoje i kuchnia) przeznaczona jest na cele przedsiębiorstwa restauracyjno-hotelowego, reszta zaś na prywatne mieszkanie. O tem, czy przedmiot najmu ma być uważany jako wynajęty na cele handlowo-przemysłowe, czy też na prywatne mieszkanie, decyduje głównie cel, na który dane pomieszczenie wynajęto. Gdy w danym wypadku głównym celem wynajęcia były niewątpliwie restauracja i hotel, a mieszkanie służyć miało obok pomieszczenia pozwanej i jej rodziny także w celach ułatwienia wykonywania przedsiębiorstwa, przeto jest niewątpliwe, że cały przedmiot najmu uważać należy jako lokal przemysłowy. (Orz. 8. I. 1931, III. l. Rw. 1860/30, S. Stanisławów, Cg. I. a. 59/28) (art. 3—5 l. 2)

Obowiązek lokatora do opłaty podatku wodociągowego.

Obowiązek lokatora do opłacania podatku wodociągowego zastrzeżony osobnem postanowieniem kontraktu najmu, zawartego przed wejściem w życie ustawy o ochronie lokatorów, traci moc obowiązującą z chwią, gdy płacone przez lokatora komorne osiąga 75% podstawowego komornego art. 7 liczba 2 ustawy o ochronie lokatorów. (Orz. 1 VI. 1930, III. l. l. Rw. 125/30, S. Kraków C. III. 133/29, Głos Pr. VIII. poz. 11) (art. 7—2).

Żądanie zwrotu nadmiernego komornego.

Przepis art. 10 powołanej tu ustawy dotyczy umów nie mających bezpośredniego związku z umową najmu, zatem dotyczyć może wszelkich świadczeń najemcy prócz obowiązku zapłaty czynszu, która stoi z umową najmu w bezpośrednim związku. Wynika to z jasnej treści tego artykułu i z porównania przepisu tego z przepisem art. 9 ustawy z 18. XII. 1920 Nr. 4, poz. 19 Dz. u. z r. 1921, dotyczącym tego samego przedmiotu. Ten ostatni przepis postanawiał nieważność umów: *a)* przekraczających dozwoloną wysokość czynszu, *b)* o świadczenia nie mające bezpośredniego związku z umową najmu i dozwalał żądania zwrotu świadczeń jednych i drugich. Ponieważ zaś art. 10 obecnej ustawy o ochronie lokatorów opuścił wypadki pod *a)*, a niemal dosłownie powtórzył przepis poprzedniej ustawy co do wypadków pod *b)* i dozwolił co do nich żądać zwrotu, to z zestawienia obu ustaw wynika wola pracodawcy, że wedle obecnej ustawy nie można żądać zwrotu czynszu przekraczającego dozwoloną wysokość. (Orz. 2. X. 1930, III. l Rw. 750/30. S. Przemyśl Cg. I. C. 313/28) (art. 10).

Wypowiedzenie najmu z powodu uszkodzenia przedmiotu.

Uszkodzenie przedmiotu najmu musi być znaczne, ażeby mogło uzasadnić ważną przyczynę wypowiedzenia. Sądy uznały, że uszkodzenie podłogi, stwierdzone w pokoju używanym jako magazyn, nie jest

tak znaczne, by uzasadniało rozwiązanie najmu. Pozwany może być obowiązany do odszkodowania. (Orz. 8. X. 1929, III. Rw. 1200/29, O. S. P. X. 24), (art. 11—1).

Wilgoć mieszkania właściciela jako przyczyna wypowiedzenia lokatorowi.

Okoliczność, że mieszkanie właściciela domu jest wilgotne i niehigjeniczne i grozi mu niebezpieczeństwem pogorszenia zdrowia, stanowić może ważną przyczynę wypowiedzania. (Orz. 2. X. 1929, III. l. Rw. 1200/29 S. Żółkiew C IV. 247/28, O. S. P. X. 26), (art. 11—1).

Przyczyna wypowiadzenia: odstąpienia mieszkania.

Okoliczność, że lokator, odstąpiwszy prawa najmu osobie innej, korzysta osobiście z odstąpionego lokalu, nie wyłącza przyjęcia przyczyny rozwiązania umowy najmu z art. 11 ust. 2 lit. e) ustawy o ochronie lokat. (Orz. 9. X. 1929, III. l. Rw. 1903/29, Sa Kraków, C V. 940/28, O. S. P. X. 69), (art. 11—2 e).

Zastrzeżenie wypowiedzenia najmu.

Przez wypowiedzenie w rozumieniu art. 2 liczba 2 ustawy o ochronie lokat. należy w b. zaborze austr. rozumieć wypowiedzenie sądowe. (Orz. 9. X. 1929, Rw. 1846/29, S. Przeworsk C. IV. 312/28, O. S. P. X. 71. Przeciw temu glossa ibidem), (art.11—2).

Przyczyna wypowiedzenia: zaległość komornego.

Przepisy o ochronie lokatorów nie wymagają, by zaległości w opłacaniu komornego bezpośrednio poprzedzały wypowiedzenie. (Orz. 2. X. 1929, III. l. Rw. 1171/29, S. Lwów, C. XI. 706/27, O. S. P. X. 25), (art. 11—2 a).

Przyczyna wypowiedzenia: zaległość komornego.

O nędzy wyjątkowej w rozumieniu ustępu 2 litera a) art. 11 ustawy o ochronie lokatorów nie może być mowy, skoro niepomyślny stan majątkowy lokatora jest objawem stałym, trwającym już oddawna i nie ma zgoła żadnych widoków na jego polepszenie. Zresztą można uwzględnić ten stan tytko w pewnych granicach. bo przeciąganie ulg z tego powodu w nieskończoność, równałoby się przerzucaniu ciężaru dawania awizatom bezpłatnego mieszkania na awizanta, do czego tenże nie jest obowiązany. Nawet ustawowe moratorjum mieszkaniowe dla bezrobotnych (art. 23 a), cyt. ust.) ograniczone jest do pewnego czasu. (Orz. 2. X. 1929, III. l. Rw. 1582/29, S. Lwów C. XIII) 900/28, O. P. X. 68), (art. 11—2 a).

Przyczyna wypowiedzenia: zaległość komornego.

Wypowiedzenie umowy najmu należy uchylić, jeżeli właściciel domu nie wykazał, że upomniał lokatora o zapłatę zaległego czynszu. (Orz. 2. X. 1929, III. l. Rw. 1493/29, S. Turka C. I. 176/28, O. S. P. X. 64), (art. 11—2 a).

Przyczyna wypowiedzenia: zaległość komornego.

Zapłata sześciomiesięcznych zaległości czynszowych, dokonana dopiero po wniesieniu przeciwko lokatorowi sądowego wypowiedzenia, nie usprawiedliwia wniosku o uchylenie wypowiedzenia. (Orz. 2. X. 1929, III. l. Rw. 1244/29, S. Żywiec C. III. 131/28, O. S. P. X. 27), (art. 11 2 a).

Zaległość komornego a kaucja na zabezpieczenie komornego.

Złożona przez najemcę kaucja na zabezpieczenie komornego, nie zwalnia najemcy od uiszczenia rat komornego. Zaległość dwóch rat komornego, uzasadnia ważną przyczynę wypowiedzenia najmu także i w tym razie, gdy zachodzi po stronie najmodawcy możność pokrycia zaległych rat ze złożonej kaucji. (Orz. 17. IX. 1930, III. l. Rw. 997/30, Głos Pr. VIII. 24. Przeciw temu glossa ibidem) (art. 11. 1 2 a).

Umowa miesięczna.

1. Umowę najmu uważać należy za miesięczną, jeżeli po upływie pierwszego roku, na którego przeciąg umowę pierwotnie zawarto, czynsz nadal opłacany jest w ratach miesięcznych.

2) Przez komorne rozumie się także wynagrodzenie za dostarczenie urządzenia sklepowego. Niezapłacenie części rat komornego za urządzenie sklepowe może stanowić ważną przyczynę wypowiedzenia. (Orz. z 5 stycznia 1926 Rw. III. 2482/25).

Zwrot nadpłaconego komornego.

Powództwo o zwrot nadpłaconego komornego, wytoczone po upływie sześciomiesięcznego terminu oznaczonego w art 10 ust. o ochr. lokat z 11/4 1924 uznać należy za przedawnione nawet wtedy, gdy wyrok ustalający wysokość zasadniczego komornego, a temsamem i wysokość nadpłaty, zapadł dopiero po upływie wymienionego sześciomiesięcznego terminu. (Orz. Sądu najw. z 28/5 1929 O. 1540/28).

Umowa o sklep.

U m o w a o n a j e m l o k a l u s k l e p o w e g o może być uznana za rozwiązaną, jeżeli najemca prócz wypowiedzianego mu lokalu posiada we własnej realności lokal sklepowy, w którym wykonywa swe przedsiębiorstwo, a wypowiadający wypowiedzianego lokalu dla utrzymania swego i swej rodziny niezbędnie potrzebuje. (Orz. III. Izby z dnia 12/6 1929 Rw. 1397/29).

II. Do ustawy z 28. XI 1928, poz. 894 Dz. u.

Czy odstępne mieszkaniowe stanowi lichwę?

W dniu 9 maja 1931 odbyła się przed Sądem apelacyjnym w Krakowie nader interesująca rozprawa apelacyjna w przedmiocie lichwy mieszkaniowej, w której ogłoszony wyrok ma zasadnicze znaczenie dla naszych stosunków w odniesieniu do najmu mieszkań prywatnych i lokali handlowych.

Wydział karny w Krakowie uznał oskarżonych K., kupców w Krakowie, winnymi występku lichwy mieszkaniowej z art. 19 i 23 przez to, że za odstąpienie swojego lokalu handlowego wraz z urządzeniem zażądali tytułem odstępnego 440 dolarów i na poczet tej kwoty przyjęli od reflektanta zadatek w kwocie 1000 zł. Za występek ten Sąd karny zasądził K. na karę ścisłego aresztu przez 3 miesiące i grzywnę w wysokości 100 zł., zaś jego żonę na karę ścisłego aresztu przez 1 miesiąc i grzywnę 50 zł., nadto oboje na solidarny zwrot 1000 zł. z procentami od dnia pobrania zadatku i na zwrot kosztów postępowania.

Przeciw temu wyrokowi wnieśli zasądzeni apelecję. Na rozprawie apelacyjnej sąd ogłosił wyrok, że się zasądzenie skazanych sądu I-szej instancji w całości uchyla, oboje oskarżonych w zupełności uniewinnia, oddala się powoda cywilnego z jego żadaniem zwrotu zadatku i kosztów z tem, że koszta całego postępowania karnego ponieść ma skarb państwa.

W motywach wyroku sąd apelacyjny orzekł: Odstąpienie praw najmu przez lokatora osobie trzeciej, choćby za zapłatą t. zw. odstępnego samo przez się nie wyczerpuje istoty lichwy mieszkaniowej. Lichwa taka wykluczoną jest zwłaszcza wówczas, gdy lokator przy takiem ustępstwie praw i obowiązków z umowy najmu uzyskuje tylko zwrot tego, co w przedmiot najmu włożył, a zatem czyto na zapłatę właścicielowi czynszu zgóry, czy też na urządzenie i adaptację lokalu, względnie mieszkania. Jeśli przedmiot najmu znajduje się w budynku nowym, nie podpadającym w myśl ustawy pod ochronę lokaiorów, to jedynie mogłaby zaistnieć lichwa ogólna w przypadku wyzyskania lekkomyślności, przymusowego położenia lub niedołęstwa umysłowego kontrahenta.

Jeśli kupiec najmuje lokal dla celów handlowo zarobkowych i działa ze świadomością rzeczy, to również o tym ostatnim rodzaju lichwy mowy być nie może, zwłaszcza, jeżeli żądane od niego za odstąpienie lokalu świadczenie wzajemne nie jest nadmiernem.

Wstrzymanie eksmisji.

Wstrzymanie eksmisji nie ma miejsca, jeżeli zaległość czynszowa pochodzi z czasu, kiedy lokator miał jeszcze pracę. (Orz. 1 X. 1929, III. 1 Rw. 704/29, S. Stanisławów E. V. 4005 28. O. S. P. K. 28).

III. Orzecznictwa z ustawy cywilnej.

§ 1319 u. c.

Odpowiedzialność właściciela domu za wypadek.

Właściciel domu nie odpowiada za uszkodzenie wywołane upadkiem cegły, jeżeli bezpośrednio przedtem ukończony został gruntowny remont domu, przeprowadzony przez siły fachowe. (Orz. 26. IX. 1929, III. l. R. 28/29, O. S. P. IX. 482).

§ 1432 u. c.

Potrącalność komornego z nadpłat dawniejszych.

Lokator, chcąc potrącić czynsz bieżący z nadpłat uskutecznionych poprzednio ponad czynsz ustawowy, musiałby cyfrowo wykazać, ile poprzednio nadpłacił, niemniej wykazać że nadpłaty uiszczał, nie mając świadomości o wysokości należnego czynszu. (Orz. 9 X. 1929, III. l. Rw. 1670/29, S. Kraków C. V. 353/28 O. S. P. X. 67).

Sprawy dozorców.

Poniżej podajemy zmiany w orzeczeniu Nadzwyczajnej Komisji Rozjemczej, ustalającej warunki pracy i płacy dozorców domów miasta Krakowa na rok 1931/32 w odniesieniu do orzeczenia z r. 1930.

Na podstawie ustawy z 16 maja 1922 Dz. U. Rz. P. Nr. 39, poz. 324, w sprawie powołania nadzwyczajnej Komisji rozjemczej dla załatwienia zatargów zbiorowych pomiędzy właścicielami nieruchomości miejskich a dozorcami domowymi, oraz reskryptu Ministra Pracy i Opieki Społecznej z dnia **14 lutego 1931, Nr. 913/GIP,** nadzwyczajna Komisja rozjemcza w składzie przewodniczącego **Kazimierza Korkiewicza, podinspektora pracy 38 obwodu w Krakowie,** jako delegata Ministerstwa Pracy i Opieki Społecznej, Dr. Henryka Matuzińskiego, sędziego Sądu Okręgowego w Krakowie, jako delegata Ministerstwa Sprawiedliwości oraz Władysława Leszki, referendarza Województwa w Krakowie, jako delegata Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, na posiedzeniu w Krakowie **w dniu 21 marca 1931,** w sprawie warunków pracy i płacy dozorców domów miasta Krakowa, po wysłuchaniu opinji reprezentantów właścicieli nieruchomości miejskich i dozorców domów, orzekła:

Zasady ogólne.

§ 1.

Orzeczenie niniejsze obowiązuje **od dnia 1 kwietnia 1931 do dnia 31 marca 1932** z tem, że moc obowiązującą dotychczasowego orzeczenia nadzwyczajnej Komisji rozjemczej, regulującego warunki pracy i płacy dozorców domów miasta Krakowa, ogłoszonego w Krakowskim Dzienniku Wojewódzkim **z dnia 1 kwietnia 1930 Nr. 7, poz. 88, przedłuża się do 31 marca 1931** włącznie. Orzeczenie niniejsze może być przedłużone milcząco na dalszy okres roczny, o ile którakolwiek z interesowanych organizacyj zawodowych nie zgłosi pisemnie w Obwodowym Inspektoracie pracy w Krakowie na 3 miesiące przed upływem okresu rocznego zamiaru zmian niniejszego orzeczenia. **O ile do dnia 31 marca 1932 nie zostanie zawarta umowa zbiorowa lub wydane orzeczenie nadzwyczajnej Komisji roz-**

jemczej, ważność tego orzeczenia przedłuża się na czas do zawarcia nowej umowy zbiorowej względnie wydania orzeczenia.

Uwaga 2) do § 4. objaśnień, otrzymuje jako ostatnie następujące zdanie:

Komisja rozjemcza jest właściwą tylko w tych miejscowościach, gdzie niema Sądów pracy.

§ 5.

Rozwiązanie stosunku służbowego może nastąpić za 6-cio miesięcznem wypowiedzeniem przez którąkolwiek stronę z dniem 1-go każdego miesiąca. Koniec sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia nie może przypaść na 1 grudnia, 1 stycznia, 1 lutego i 1 marca.

Wypowiedzenie nastąpić nie może tylko w tym wypadku przez właściciela realności, jeżeli tenże zalega z zapłatą dozorcy domu należnego mu w myśl niniejszego orzeczenia, wynagrodzenia, **o które dozorca przed wniesieniem wypowiedzenia bezskutecznie upominał się, podając skonkretyzowane żądanie co do wysokości i tytułu swego roszczenia.**

W razie przeciągania się sporu o wypowiedzenie stosunku służbowego poza terminem wypowiedzenia należy się dozorcy domu wynagrodzenie aż do prawomocnego zakończenia sporu, o ile dozorca aż do tego czasu faktycznie obowiązki swe wykonuje.

§ 12.

Za czynności, związane ze stanowiskiem dozorcy, otrzymuje tenże oprócz bezpłatnego mieszkania następujące wynagrodzenie, płatne miesięcznie z dołu:

a) w domach	parterowych . . .	Zł.	9·50
b) „ „	jednopiętrowych .	„	15·80
c) „ „	dwupiętrowych . .	„	24·60
d) „ „	trzypiętrowych . .	„	32·90
e) „ „	czteropiętrowych .	„	49·50
f) „ „	pięciopiętrowych .	„	65·80
g) „ „	sześciopiętrowych .	„	82·25

Mieszkania położone na poddaszu (mansardowe) **uważa się za osobne piętro, o ile pojedyńczo lub łącznie przekraczają ilość 2-ch izb mieszkalnych.**

Jeżeli w domu znajdują się koncesjonowane: restauracja, kawiarnia, szynk, cukiernia, mleczarnia, jadłodajnia, piekarnia, fabryka wody sodowej, fabryka pasty do butów, zajazd, stajnia, samoistny skład, szkoła, stowarzyszenie, dom modlitwy lub warsztaty rękodzielnicze, zatrudniające ponad 5 robotników, dozorca otrzymuje 50% dodatek do ustalonego miesięcznego wynagrodzenia, zaś za każde następne przedsiębiorstwo tego rodzaju, mieszczące się w tym samym domu, o 20% więcej.

Jako jednostkę domową uważa się jeden budynek o jednej bramie wchodowej i jednej klatce schodowej. Jeżeli dom ma więcej klatek schodowych, dozorca otrzymuje bez względu na ilość bram wchodowych od ulicy dodatkowo za każdą klatkę schodową 30% zasadniczego wynagrodzenia. Podwyżka ta jednak nie odnosi się do tylnej klatki schodowej, przeznaczonej wyłącznie dla służby. Klatka schodowa, prowadząca do mieszkań w oficynie, nie połączonych wejściem z frontową klatką schodową, nawet, gdyby także była przeznaczona do użytku służby, nie uważa się za przeznaczoną dla służby, lecz za główną i za taką klatkę schodową dozorca otrzymuje również dodatkowo 30% zasadniczego wynagrodzenia.

Domy, znajdujące się w podworcach, a nie połączone z domem głównym frontowym, należy uważać jako domy osobne, a nie jako oficyny, i wówczas od takiego domu należy się całkowice wynagrodzenie stosownie do wysokości domu, z wyłączeniem domów parterowych do 2-ch lokatorów.

Dozorca otrzymuje również za każdorazowe użycie windy przez niezamieszkałych w tej realności 10 groszy przed zamknięciem bramy, a 20 groszy po zamknięciu bramy.

Właściciel realności obowiązany jest sprawić z własnych funduszów przyrządy, sprzęty, naczynia i materjały, służące do czyszczenia i oświetlania domu. Dozorca ma je szanować i utrzymywać w należytym porządku, a w razie opuszczenia stanowiska zwrócić w porządku właścicielowi realności lub zarządcy.

(Ustęp przedostatni tego paragrafu i Uwaga 2) na str. 1. objaśnień odpada).

Drobne wiadomości.

Sensacyjny spór między gminą a lokatorami we Lwowie. Na jednem z posiedzeń Rady miejskiej we Lwowie omawiana była sensacyjna sprawa pobierania przez Magistrat lwowski od szeregu lat podatku lokatorskiego w wymiarze obliczonym mylnie na niekorzyść lokatorów.

Prezydjum miasta znajduje się w wielkim kłopocie, albowiem wobec wyjaśnień Najwyższego Trybunału Administracyjnego, Magistrat ściągając od lokatorów o 25% za wysoki podatek mieszkaniowy od roku 1925, „zadłużył“ się u lokatorów na poważne sumy.

Dość powiedzieć, że rocznie płacą lokatorzy od 6-ciu lat o około 400 tysięcy złotych za dużo, co utworzyło dotychczas kapitał, wynoszący około 2,5 miljonów złotych. Czy też właściciele realności nie mają podobnych pretensyj?

Licytacje nieruchomości w Łodzi. W ciągu 11 dni w listopadzie i grudniu wystawia Towarzystwo Kredytowe miasta Łodzi tylko (!) 65 nieruchomości miejskich z tytułu niezapłaconych rat wraz z zaległościami. Cena wywoławcza, od której zaczyna się licytacja, waha się między kwotą 1200 zł, a 1,050.000 zł. Tylko 11 terminów licytacyjnych, spowodowanych przez jedną tylko instytucję bankową!

Czy kamienicznicy, którym brak na zapłacenie rat i odsetek, a którzy nie mogą ściągnąć czynszów od bezrobotnych pracowników fizycznych i umysłowych, mają za wiele dochodów?

Czyż to nie groźne memento!

Nakładem Towarzystwa katol. właścicieli realności m. Krakowa i Gmin przyłączonych. — Drukarnia Związkowa w Krakowie pod zarządem J. Dziubanowskiego.